

## TRIBUNALE DI TRAPANI

\*\* \*\*\* \*\*

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. / R.G.E. 20/2022

\*\* \*\*\* \*\*

Il sottoscritto dott. comm. Gioacchino Incammisa, con studio in Trapani nella via Trieste, n. 32, delegato per le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Trapani, nella procedura esecutiva suindicata promossa da Unicredit S.p.A.,

#### AVVISA

che il giorno 11 febbraio 2025 alle ore 12.00 presso il proprio studio si procederà alla vendita senza incanto, con modalità della vendita telematica sincrona mista, del seguente immobile:

#### OGGETTO

**Fabbricato terrano ad uso civile abitazione sito in Valderice (TP), contrada Sciare, via Po snc. Distinto in Catasto dei Fabbricati del Comune di Valderice al foglio 1, p.lla 317 sub. 1 cat. A/7, cl. 4, vani 6,5, rendita catastale euro 788,89. L'abitazione oggetto di stima, è ubicata nel Comune di Valderice, località Sciare a poco più di m 300 dal mare, si tratta di una zona caratterizzata dalla presenza di villette per villeggiatura con giardino e da bassa densità edilizia, poco distante è presente una zona di interesse balneare, il litorale del rio Forgia nonché la località di lido Valderice. Inoltre l'intera area è caratterizzata da particolari scorci paesaggistici di pregevole interesse naturalistico, sono infatti visibili il Monte Cofano, il Promontorio di Custonaci ed Erice. L'unità immobiliare unifamiliare è formata dai seguenti ambienti: salone, cucina, disimpegno, riposto, bagno, una camera da letto principale e tre vani, nonché veranda coperta. La zona è caratterizzata dalla presenza prevalente di unità immobiliari a destinazione residenziale ed opifici (lavorazione del marmo) di cui alcuni non più utilizzati ed altri attivi, non sono presenti nelle immediate vicinanze i servizi principali.**

**Prezzo base Euro 104.640,00. Rilancio minimo Euro 2.000,00.**

**Offerta minima** per la partecipazione all'asta, così come disposto dal novellato art. 571 c.p.c., € 78.480,00 (pari al 75% del suindicato prezzo base d'asta).

La vendita di quanto descritto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili in atto si trovano e così come risulta descritto nell'elaborato peritale in atti, cui si rinvia, con ogni relativo diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza,

servitù sia attiva che passiva, comunque inerente e risultante dai legali titoli di provenienza.

L'unità immobiliare ad oggi non risulta abitata dal debitore.

## **MENZIONI URBANISTICHE**

**\*\*\*\***

Con riferimento al Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea E1 - parti del territorio destinate ad usi agricoli.

Art. 45

Zona omogenea "E1": parti del territorio destinate ad usi agricoli

Comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari, previo atto pubblico di vincolo alla destinazione d'uso agricolo, dei diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni.

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo, entro i limiti delle dimensioni definite ai precedenti comma.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 della legge regionale n° 71/78, destinare, parte dei fabbricati adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale; a tal /ine i predetti fabbricati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30 per cento della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto (concessione edilizia) nel rispetto degli indici e dei parametri di cui all'articolo 37 che si intendono di seguito integralmente trascritti.

Sono ammesse costruzioni di fabbricati al servizio dell'agricoltura quali edifici per il ricovero di materiali, degli attrezzi, dei macchinari e delle automobili, per la

conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame, nonché di impianti collaterali quali pozzi, vasche per irrigazione, locali per pompe e contatori, oltre il limite di densità fondiaria per una superficie coperta non superiore ai limiti previsti all'articolo 38 delle presenti norme di attuazione (annessi agricoli).

In ogni caso i parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata dalle costruzioni.

E' ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazioni o trasporto energetico (ad esclusione delle antenne ricetrasmittenti regolamentate dal regolamento edilizio).

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D,I, 01.04.1968 n° 1404 con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della Strada vigente.

E' sempre consentita la ristrutturazione, senza aumento di cubatura, degli edifici esistenti anche in aree soggette a particolari vincoli di tutela e salvaguardia.

Caratteristiche della zona: residenziale-turistica a bassa densità, a traffico moderato con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria. Collegamenti principali: nessuno.

Si avverte, comunque, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, dei D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 numero 47.

### **PUBBLICITÀ'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, in estratto sul quotidiano Giornale di Sicilia, sul sito internet, sui siti internet previsti dal servizio "www.astalegale.net, [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.it](http://www.portaleaste.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it)" di Astalegale.net S.p.A.. Ed inoltre anche sul sito internet immobiliare.it.

Dette forme di pubblicità verranno eseguite nei termini di legge.

### **MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Tutte le operazioni che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., debbono essere

compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere, saranno effettuate dal professionista delegato, presso il suo studio sito in Trapani nella via.

La vendita si terrà in modalità sincrona mista presso lo studio del professionista delegato sito in Trapani nella via Trieste, n. 32.

Le offerte di acquisto telematiche e/o analogiche devono essere rispettivamente inviate e/o depositate dal presentatore dell'offerta, entro le **ore 13.00** del giorno prima della celebrazione dell'asta.

#### **A) Offerta con modalità telematica**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le **ore 13.00** del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare, il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le

comunicazioni dal sistema.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; l'offerta genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

Il presentatore dell'offerta prima di concludere la presentazione stessa potrà confermare l'offerta e il sistema invierà alla PEO o alla PEC -in base alla scelta effettuata- una mail con i dati per recuperare l'offerta Inserita e salvata e sarà generato l'hash per effettuare il pagamento del bollo digitale, e quindi potrà inviare l'offerta completa e criptata al Ministero. Il presentatore che, invece, non si avvale di una PEC autorizzata dal gestore della vendita (PEC ID), prima di confermare l'offerta ed inviarla completa e criptata al Ministero, dovrà procedere a firmare digitalmente l'offerta medesima.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Solo in caso di malfunzionamento del dominio giustizia senza comunicazione ex art. 15 dm 32/15 le offerte verranno effettuate, in alternativa alle modalità analogiche, anche nei modi previsti dal citato art. 15.

Tuttavia, l'invio dell'offerta dovrà essere effettuato anche mediante email all'indirizzo della cancelleria:

[esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it](mailto:esecuzioni.immobiliari.tribunale.trapani@giustiziacert.it)

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ed identificato con il seguente **codice IBAN**:

IT21Y0303216400010000936284.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità (inefficacia) dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura l'offerta sarà considerata nulla o comunque inefficace. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

#### **B) Offerta con modalità analogica.**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato, in Trapani nella via Trieste, n. 32, entro le **ore 13,00** del giorno precedente la data della vendita esclusi i giorni festivi.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità deve contenere: il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e se coniugato il regime patrimoniale ex legge 151/75, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore — previa

autorizzazione del Giudice Tutelare — in caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.;

- i dati identificativi dell'Immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto;

- il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'Immobile per il quale viene presentata l'offerta.

All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE); se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare intestato a "**Proc. esecutiva R.G.E. N. 20/22 Trib. Trapani**", per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

Su detta busta, che non deve presentare alcun segno e/o scritta di riconoscimento, il professionista delegato provvederà a far firmare i lembi di chiusura al depositante e ad indicare: 1) il nome di chi provvede al deposito, previa identificazione; 2) la data della vendita; 3) il nome del professionista delegato.

#### **MODALITÀ' DI VENDITA E DI PARTECIPAZIONE**

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società Astalegale.net S.p.A., con il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/2/2015 n. 32

artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato presso il suo studio, ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla Vendita.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione nel caso di offerta telematica entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti telematici per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet del Gestore della vendita telematica.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente telematico non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito di cui al periodo precedente sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. Al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, il gestore, entro il termine sopra indicato, invierà alla casella di posta elettronica di cui all'art.12 co.1, lettera n) D.M. 32/15, le credenziali per l'accesso al proprio portale.

Qualora sia presentata un'unica offerta telematica e/o analogica pari o superiore al valore dell'Immobilabile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora siano presentate più offerte telematiche e/o analogiche, il Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Delegato terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Nel caso in cui sia stato determinante per l'aggiudicazione il termine indicato dall'offerente per il pagamento, l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare il termine dallo stesso indicato a pena di decadenza.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti il Delegato è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notatile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura

delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

I dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche, salvo quanto previsto dall'art. 20 co. 3 D.M. 32/2015.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo risultante dalla gara svolta tra i vari offerenti ovvero nell'unica offerta presentata è inferiore al "prezzo base" dell'immobile stabilito a norma dell'art.573, 2° co., cpc, il Delegato non fa luogo all'aggiudicazione e procederà all'assegnazione. Dopo la vendita sincrona mista gli importi depositati dagli offerenti telematici a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente; per gli offerenti su supporto analogico, saranno restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

Ove l'offerente abbia omesso di partecipare alla vendita personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo, la connata cauzione verrà restituita solo nella misura dei 9/10 dell'intero e la restante parte verrà trattenuta.

### **MODALITÀ' DI PAGAMENTO DEL PREZZO**

Nell'ipotesi di vendita, l'aggiudicatario, a pena di decadenza, dovrà versare, nel termine perentorio - dunque non prorogabile - di centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, il saldo prezzo (pari alla differenza tra il prezzo di aggiudicazione e l'importo versato a titolo di cauzione), con le seguenti modalità

alternative:

1) con assegno circolare intestato a “**Proc. esecutiva R.G.E. N. 20/22 Trib. Trapani**”;

2) con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura ed identificato con il seguente codice **IBAN: IT21Y0303216400010000936284 - BIC/SWIFT BACRIT22TPX**; in tal caso, si precisa che - ai fini della verifica della tempestività del versamento - si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 Luglio 1905 n.646 ovvero del DPR 21 Gennaio 1976, n.7 ovvero dell'art.38 del D. Lgs. 10 Settembre 1993 n.385, il versamento del prezzo dovrà avvenire in ogni caso presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate.

L'aggiudicatario dovrà versare, inoltre, sempre negli stessi termini e con le medesime modalità di cui al saldo del prezzo, a pena di decadenza, le somme necessarie per il pagamento di quanto dovuto per gli oneri ed adempimenti conseguenti all'emissione del decreto di trasferimento, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio.

La cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile staggito sarà effettuata dal professionista delegato con spese a carico della procedura.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio dell'avvocato delegato, negli orari di ufficio, e sul sito internet.

Recapiti del professionista delegato/custode giudiziario: cell: 3934310656; studio: in Trapani, via Trieste, n. 32 – pec: [gioacchino.incammisa@odcecmilano.it](mailto:gioacchino.incammisa@odcecmilano.it).

Trapani, 20 novembre 2024

Dott. Comm. Gioacchino Incammisa